

議 事 録

記録（追加）： 20140525 趙 玫 姪^{ちよう・みんじよん}

会議名：第2回「住み続け再生」講座 香里団地の今 居住者が考える団地再生

日時：2014年5月17日（土）13:00～17:00

場所：香里団地内 成徳福祉文化会館⇒南部生涯学習センター

参加者：19名（スタッフ含む）

講演者：増永理彦氏（神戸松蔭女子学院大学教授）、梅本清貴氏（香里団地 E 地区居住者）、
神戸陽子氏（香里団地 D51 棟居住者）

《変遷》

香里団地開発の経緯（報告者：増永理彦氏）

- ◆ 香里団地（全体の開発面積 155ha）の歴史（1958 年入居スタート）＝公団の歴史（1955 年スタート）
- ◆ 活発な住民運動（1960 年代）が始まった。
- ◆ 公団の建て替え事業のモデル団地。
- ◆ 公団のミッション
 - ①地方自治体の枠にとらわれず、広域的な団地やニュータウンを開発、②都市勤労者向け賃貸住宅の大量供給、③財政投融资を主たる資金源
- ◆ 香里団地開発の特徴
 - ①大規模化、②大量生産（1970 年代まで）、③京大西山研究室調査による開発計画の基本方針の活用、④都市計画学会石川賞受賞（1960 年第一回）、⑤団地内諸施設の開設、⑥自然共生型インフラ整備、⑦中低層住宅の選定と配置

コミュニティ活動の経緯

- ◆ 香里団地自治会の結成（1959 年 8 月）
- ◆ 自治会新聞の発行（1961 年～1965 年）
- ◆ 特別養護老人ホーム、病児保育開設（1969 年 4 月）
- ◆ 自治会・住民運動によるコミュニティ活動の先進性（～1980 年代）
 - ①文化・イベント活動（団地ぐるみの参加、5000 人～7000 人規模）、②生活関連施設整備（総合病院の新設、京阪バスの増便、京阪電車の利便性向上、保育所開設運動、老人クラブの進展など）、③生活環境問題や消費者問題の開始、④活動団体や内容の多様化・小規模化による分散
- ◆ 建て替え対策（～1980 年代）

《現況報告》

香里団地の全般（報告者：増永理彦氏、以下同様）

- ◆ 建て替えの現状

①A 地区から始まった賃貸住宅建て替え事業、A～C 地区の戻り入居者用賃貸住宅供給が終了、各地区の残地：民間等へ売却→高層分譲マンションや福祉・商業施設等に建て替え、②D、E 地区：建て替え事業の取り消し、「集約型」として指定。

香里団地 E 地区（報告者：梅本清貴氏、以下同様）

- ◆ 昭和 38 年 5 月から昭和 39 年 6 月にかけて完成された物件で、現在築 51 年目。
- ◆ 中層 4・5 階建て（21 棟）、2DK、3K の形式
- ◆ 現在、管理戸数 454 戸のうち、100 戸が空き家になっている。
- ◆ 空き家の対策として居住者を紹介してくれた人には商品券（1 万円分）をわたしている。
- ◆ 賃貸が比較的安く（4 万円代～5 万円代）利便性が高いため、レトロなりノベーションを行った「暮粋（くらしっく）」は若者からの人気も高い。
- ◆ 「暮粋（くらしっく）」のある地区は E 地区のみ。

香里団地 D 地区（報告者：神戸陽子氏、以下同様）

- ◆ 1496 戸のうち、空き家が 400 戸から 500 戸。
- ◆ D 地区は建て替えの対象にならず集約事業に切り替えたが、大幅に延期されていた。現在は補充停止を再開している。
- ◆ 建て替えの延期とともに、定期借家制度（3 年契約・家賃 8 割）が適用された。
- ◆ 民間マンションが新築されたときは、要望書が通った（搬入場所の変更や自然環境の確立など）。

《問題》

香里団地の全体

- ◆ 再生マスタープランの問題
 - ① “再生グランドプラン” ガイドラインを遵守していない容積率、②統一性のない景観全体、③基本コンセプトを遵守していない景観形成。

香里団地 E 地区

- ◆ 居住者の高齢化（平均 70 代）に伴った自治会活動の消極性が目立つ。
- ◆ 自治会を再結成し活動開始したものの、団地自治会活動の経験の少なさにより十分な対策が行われていない。
- ◆ 自治会活動発展のために必要な役員の人材育成が大きな問題になっている。

香里団地 D 地区

- ◆ 公平性の欠如：D51 棟・48 棟のみ 3 項目実施済み。理由：120 戸はこうよう？自治会であるが、長年住んでいる居住者が多く継続的に要望した結果。
- ◆ 憩いの場・あそびの場・コミュニティーの場の崩壊：第一公園（中央公園）の一部を削って美術館の建設を計画。住民の反対理由：①住民への説明がなく可決された、②災害時の避難場所がなく

なる、③他に美術館の建設予定地があった、④美術館の維持費の無駄遣い（年間7千500万円）

《取組》

香里団地の全体

- ◆ 現在、様子を見ている状態・・・建て替えされたが残地のあるC地区、建て替えが未着手のD地区、集約型事業の進むE地区
- ◆ 再生モデルの行方

香里団地E地区

- ◆ 自治会費の値下げ（年3000円→年1200円、2014年4月）：会員数が増えた。
- ◆ 高齢者への声かけ：居住者の高齢化を勘案して普及化を図る。
- ◆ 地震等災害への対策：住民間の交流や親睦、自治会役員からの情報発信を通じて行う。

香里団地D地区

- ◆ 住民運動の展開：（住民集会の開催、学習会の開催、要請署名運動、ハガキ運動など）

《質疑応答》

Q1 URとの協議の仕方をどうしたらよいか（梅本氏）：

→共通する問題を問題、建て替え前後の問題を整理する。

Q2 民間分譲マンションの自治会への加入率などについて（近野氏）：

→民間分譲マンションは自治会に入っていない。

Q3 追い炊き付き浴槽など設備の設置について（?氏）：

→追い炊き付き浴槽など設備がよくなった理由は自治会の活動が活発に行われているから。自治会の動きによって住民のニーズが反映されやすい。E地区内でも設備の有無や内容が異なる。

Q4 公団の修繕基準について（平田氏）：

→計画修繕とクレーム修繕がある。URは収益性を高めることを重視しているため、個人対応が非常に悪い。

以上